

31756

CONSIGLIO DI STATO IN SEDE GIURISDIZIONALE

RICORSO IN APPELLO PER

CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE", in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, Geom. Diego Arca, con sede in Maracalagonis (CA), Loc. "Torre delle Stelle", ed elettivamente domiciliato in Roma presso lo Studio del Prof. Avv. Paolo Stella Richter, viale Mazzini n. 11, rappresentato e difeso dal Prof. Avv. Andrea Pubusa (c.f. PBSNDR45R20F991J), giusta procura speciale a margine del presente atto;

RICORRENTE

contro

COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco *pro tempore*, con domicilio eletto in primo grado presso lo Studio del procuratore costituito Avv. C. Rombi nella via Dante, n. 77;

RESISTENTE

ANNA FRAU E PIÙ, Avv.ti G. Ghia, M. Pisano e C. Tack con domicilio eletto presso il loro studio in Cagliari via Puccini, n. 2;

CONTROINTERESSATI

avverso

le sentenze inter partes n. 880/2011 (non definitiva) del 18.5.2011, e n. 602/2013 del 15.5.2013, rese dal Tribunale amministrativo regionale della Sardegna nei ricorsi riuniti n. 961/2009 e n. 66/2011.

Avverso la sentenza non definitiva il Condominio, ai sensi dell'art. 103 c.p.a., ha interposto rituale riserva d'appello, notificata alle controparti e depositata il 14.3.2013. La sentenza definitiva è stata notificata il 9.10.2013.

* * * * *

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO DI I° GRADO

Si richiama l'esposizione contenuta nella sentenza definitiva n. 602/2013, con le seguenti precisazioni.

I

ATTO DI DELEGA

Io sottoscritto Geom. Diego Arca, in qualità di Amministratore e legale rappresentante *pro tempore* del Condominio di "Torre delle Stelle", delego a sottoscrivere il presente atto, a rappresentarmi e difendermi nella presente procedura, in ogni sua fase e grado, anche in esecuzione, con ogni potere e facoltà di legge il signor

Prof. Avv. Andrea Pubusa

del Foro di Cagliari. Eleggo domicilio presso lo studio del PROF. AVV. PAOLO STELLA RICHTER, in Roma, viale Mazzini n. 11.

Si autorizza il trattamento dei dati personali comuni e/o sensibili, nei limiti e nelle forme di cui al D.Lgs.vo 196/2003.

Cagliari, 27.11.2013

l' Amm.re e legale rapp.te del Condominio di "Torre delle Stelle"
Geom. Diego Arca

Diego Arca

E' autentica
Avv. Pubusa

RICORSO N. 961/2009

- 1)** Con ricorso n. 961/2009 i sigg.ri Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli e Maria Laura Congiu, assumono di essere proprietari di immobili compresi nella lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara" (denominata anche lottizzazione "Torre delle Stelle"), realizzata dalla società Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. in forza di convenzione stipulata con il Comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970 e presupposto Piano di lottizzazione approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11. In ragione di tale loro qualità e in forza di tali atti, i predetti signori chiedono che il Comune di Maracalagonis venga condannato a prendere in carico e a mantenere le opere di urbanizzazione primaria di cui alla predetta Convenzione.
- 2)** Peraltro, come risulta in atti (v. premessa del Contratto integrativo 10.1.1977 fra Comune di Maracalagonis e Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.), in ordine alla Convenzione del 1970, su cui si fonda la pretesa dei ricorrenti, con ordinanza del Comitato di controllo n. 23791/10741 in data 28.9.1976, è stato negato il visto di esecutività. Tale convenzione pertanto non è mai divenuta efficace, tant'è che è stata posta in essere la Convenzione del 1976, denominata integrativa, ma in realtà l'unica efficace. E' rilevante considerare che il provvedimento dell'organo di controllo è del 1976 perché il Comune di Maracalagonis solo in quell'anno, e cioè a ben 6 anni di distanza dalla sottoscrizione, ha presentato la Convenzione al controllo, lasciandola così priva di efficacia. Peraltro il provvedimento negativo del Co, re, co, ha fatto sì che quest'atto non sia mai

divenuto produttivo di effetti neppure dopo il 1976. La Convenzione del 1970 non ha mai dispiegato effetti nell'ordinamento. Pertanto quanto il Tar desume da essa è del tutto arbitrario ed errato. Semmai questa Convenzione ha rilievo per la motivazione del diniego dell'organo di controllo: genericità del suo oggetto, assenza di individuazione delle opere da trasferire al Comune.

- 3) In conseguenza il 4 dicembre 1976, l'Imm. Torre delle Stelle ha sottoscritto con il Comune di Maracalagonis apposito Verbale di constatazione, sulla consistenza delle opere di urbanizzazione a quel momento realizzate, e in data 10 gennaio 1977 ~~aveva~~ finalmente stipulato, sempre con il Comune, un Contratto aggiuntivo, successivamente approvato dal Comitato di controllo e trascritto. Questo atto viene configurato come integrativo e aggiuntivo rispetto alla Convenzione del 1970, per nascondere i vizi e per stendere un velo sull'inerzia di ben sei anni del Comune, ma in realtà, è la prima convenzione produttiva di effetti fra le parti. In conseguenza, i trasferimenti in essa previsti operano dalla data in cui questa Convenzione è divenuta efficace a seguito del controllo, come è ovvio e come peraltro si dice nella medesima Convenzione (art.9).
- 4) In questa connessione, tutto ciò che l'Immobiliare Torre delle Stelle aveva venduto prima di tale data, per i ben noti principi sulla legittimazione a disporre, non forma legittimamente oggetto della Convenzione **per mancanza di mandato in capo all'Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. da parte degli acquirenti.** Questa elementare verità giuridica è asseverata da ben due decisioni dell'A.G.O.: sentenza della Corte d'Appello di Cagliari, 17 marzo 2011, n. 132¹; e

¹ Per una più agevole illustrazione e comprensione si riporta la motivazione della sentenza della Corte d'Appello Cagliari 17.3.2011, resa nel corso del giudizio di primo grado davanti al Tar Sardegna, dalla Corte d'appello di

Cagliari fra il Condominio e certo Pilia, socio del Condominio medesimo. Nelle pagine 7-9 di questa decisione si legge:

- 1) «Con la Convenzione di lottizzazione 2.3.1970 la Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. aveva assunto solo "in gestione provvisoria per conto dei proprietari dei singoli lotti, fino a che non sarà costituito un regolare condominio, la manutenzione generale dei servizi della lottizzazione"».
- 2) «Con il contratto del 10.1.1977, poi, la predetta società aveva ceduto al Comune di Maracalagonis le aree destinate a viabilità, parcheggio, verde pubblico ed impianti sportivi; tuttavia, come risulta dalla documentazione prodotta, la Imm. Torre delle Stelle a quella data non aveva più la titolarità completa dei beni ceduti, ormai acquisiti da coloro, e per quel interessa anche dal Pilia, che avevano acquistato nel comprensorio un lotto edificabile e, con esso, la proprietà pro quota millimesimale, di quelle aree. Né risulta che la società immobiliare avesse ricevuto dai comproprietario dei lotti i necessari poteri di rappresentanza per poter validamente ed efficacemente cedere la proprietà delle aree in questione. Tra l'altro, come emerso dalla C.T.U. disposta nel presente grado del giudizio, il Condominio Torre delle Stelle comprende anche strade ed una vasta area di lotti edificabili ricadenti nel territorio di Sinnai, e quindi non oggetto del contratto del 10.1.1977 stipulato con il Comune di Maracalagonis, così come non avevano formato oggetto del predetto contratto vaste aree, ancorché destinate a strade comprese in territorio di Maracalagonis».
- 3) «Deve, pertanto, ritenersi accertato che alla data della convenzione del 2.3.1970 e del contratto del 10.1.1977 la Immobiliare Torre delle Stelle non era proprietaria delle aree con il predetto contratto cedute; aree che, dunque, fanno tuttora parte della comunione, con obbligo dei condomini di provvedere, pro quota, al pagamento delle spese per la loro manutenzione e gestione"».

² La menzionata ordinanza del Tribunale civile di Cagliari conferma assunto della Corte d'appello, e soggiunge che "la delibera n. 146 [n.d.r.: ma l'argomentazione vale anche per le delibere nn. 145 e 147] della Giunta Municipale di Maracalagonis in data 6.12.2010" è "palesamente affetta da carenza assoluta di potere, e quindi da disapplicare, atteso che il trasferimento della proprietà in capo al Comune delle opere infrastrutturali previste nelle convenzioni di lottizzazione non può essere conseguito con atto d'autorità, necessitando di apposita convenzione".

Di più. **Il Comune non risulta neppure titolare dell'impianto idrico**, perché non ne ha fornito la prova in giudizio e "perché la complessa vicenda (esposta nel ricorso al T.A.R. Sardegna presentato dal Condominio il 18.1.2011 [scilicet: il n. 66/2011] pone molti e fondati dubbi in ordine all'acquisizione della proprietà dell'impianto da parte dell'ente pubblico". Di qui il rigetto della domanda cautelare attrice contro lo slaccio della fornitura idrica effettuato dall'amministratore del Condominio ai danni della soc. attrice per morosità nel pagamento delle quote condominiali di fornitura dell'acqua. In sintesi, non solo il Giudice ordinario nega la titolarità dell'impianto

- 5) In ragione di quanto si è detto, il successivo atto unilaterale del 13 dicembre 1995 col quale il Sindaco di Maracalagonis aveva attestato che “le strade e le infrastrutture di pertinenza (acquedotto e illuminazione pubblica) sono di proprietà del Comune di Maracalagonis, lascia il tempo che trova. E’ niente più che un auspicio in relazione ai beni non costituenti validamente oggetto della Convenzione al pari delle nota 2 agosto 2006, prot. 12021/P, della Regione sarda su espressa richiesta dei ricorrenti nel ric. 961/09 circa la possibilità di rilasciare concessioni edilizie sui lotti non edificati. Fra l’altro la nota non ha palesemente natura provvedimento, talché l’affermazione che “il territorio relativo alla lottizzazione Torre delle Stelle è completamente urbanizzato...e sono stati soddisfatti gli obblighi convenzionali da parte delle ditte lottizzanti” è solo un’opinione che non muta l’efficacia degli atti convenzionali.
- 6) Pertanto, il ricorso n. 961/2009, finalizzato ad ottenere l’accertamento dell’obbligo - e la conseguente condanna - del Comune di Maracalagonis a prendere in carico tutte le predette opere e ad assumere tutti i correlati oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria è infondato in relazione ai beni trasferiti dalla Imm. Torre delle Stelle prima della Convenzione del gennaio 1977.
- 7) Con ordinanza 11 novembre 2009, n. 402, la II^a Sezione del Tar Sardegna ha accolto la domanda cautelare contenuta nel ricorso n. 961/2009, ordinando al Comune di Maracalagonis di intraprendere le iniziative necessarie alla presa in carico del funzionamento e della manutenzione delle opere di

idrico in capo al Comune, ma **disapplica la delibera G.M. n. 146/2010**, sostanzialmente per il vizio principale dedotto dal Condominio nel ricorso n. 66/2011, e cioè l’impossibilità per il Comune di disporre d’autorità la modifica di una convenzione di lottizzazione, che, com’è noto, ha natura privatistica.

urbanizzazione. A parte la disposizione sulla manutenzione, su cui poi la stessa Sezione nelle sentenze impugnate ha ritenuto di non poter provvedere per carenza di legittimazione ad agire in capo ai ricorrenti, il resto non poteva che avere efficacia giuridica solo in relazione alle opere costituenti validamente oggetto della Convenzione del 1977. In particolare, si osserva, fin d'ora, che lo stesso primo giudice a pag. 22 della sentenza n. 880/2013, qui impugnata - come ancora si dirà più avanti - ha negato che l'impianto idrico abbia costituito oggetto della Convenzione del 1977³.

Per questi motivi, il Condominio ha impugnato, con ricorso n. 66/2011, le deliberazioni n. 145/2010 (relativa alle aree per attrezzature religiose, culturali, sanitarie per il gioco e per lo sport e le aree a verde pubblico), n. 146/2010 (concernente la rete idrica di distribuzione e tutte le pertinenze e accessori) e n. 147/2010 (concernente la rete stradale e tutte le pertinenze e accessori), nel frattempo adottate dal Comune di Maracalagonis a seguito dell'ordinanza cautelare di questa Sezione di cui sopra ed aventi ad oggetto, per l'appunto, l'acquisizione delle citate opere di urbanizzazione.

II

RICORSO N. 66/2011

II.1) La posizione del condominio è stata espressa in modo

³ **L'impianto idrico non è mai passato al Comune di Maracalagonis per espressa ammissione dello stesso primo Giudice nella sent. n. 880/2011.** Infatti, a pag. 22 il Tar afferma che nel "contratto aggiuntivo non dispone la cessione di queste ultime opere [*idest*: impianto per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua]" e precisa immediatamente dopo che per le opere escluse o in corso di realizzazione la cessione "fu rimandata a futuri atti convenzionali, che però, almeno a quanto risulta dagli atti, non furono mai stipulati, tant'è che solo le recenti deliberazioni n. 145, 146 e 147, impugnate dal Condominio mediante il ricorso n. 66/2010, il Comune di Maracalagonis ha decretato l'acquisizione a sé delle aree, ma non della rete elettrica, che non costituisce oggetto di tali deliberazioni. Ma – si aggiunge – che solo queste delibere hanno disposto l'acquisizione dell'impianto idrico, e anche per questo sono state impugnate.

articolato nel ricorso n. 66/2011, il Condominio Torre delle Stelle col ~~quale~~ ha chiesto l'annullamento delle già citate deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010 e n. 147/2011 del Comune di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione delle opere di urbanizzazione della sopra citata lottizzazione "Torre delle Stelle" unitamente a quelle di altra contigua e collegata lottizzazione, oggetto di separata convenzione stipulata dai lottizzanti con il Comune di Maracalagonis in data 29 febbraio 1972, che sarà nel prosieguo denominata lottizzazione "Cocco e altri".

In estrema sintesi e rinviando al ricorso introduttivo per una più estesa illustrazione, il Condominio rileva che il Comune non può pretendere alcunché dal Condominio ma deve rivolgersi ai singoli proprietari, in particolare a coloro (n. 161 lottisti) a cui erano stati venduti i millesimi prima della convenzione del 1970 (peraltro mai divenuta efficace); altrettanto deve dirsi per l'alienazione il 1° aprile del 1970 di 12 ettari. 92.98 in favore di Stand by Foundation (peraltro mai chiamata in giudizio) e dunque non sono passati al Comune le strade né il realizzando acquedotto. Il 20.5.1975 in tale contratto; inoltre, a favore del Sig. Guido Evangelista (Notaio Cherchi), è stato venduto un lotto di terreno compresa la rete idrica. A questo contratto, con contenuto analogo, sono seguiti altre 158 vendite. Ciò anche spiega perché nella Convenzione del 1977 – come afferma la Corte d'appello di Cagliari e come ammette anche il Tar Sardegna a pag. 22 della sent. n. 880/2011 – la rete idrica non è (e non poteva essere) compresa. Né la soc. Immobiliare s.p.a. poteva rappresentare i 159 proprietari, ~~è~~ perché, come correttamente – osservato il Tribunale di Cagliari nella menzionata ordinanza – la soc. Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. non aveva delega a rappresentare i proprietari a cui aveva già ceduto le arre con l'impianto idrico.

II.2) Ciò posto, con il ricorso n. 66/2011 il Condominio ha chiesto l'annullamento delle deliberazioni in epigrafe indicate,

deducendo le seguenti censure:

- 1) Incompetenza e violazione dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgvo 18 agosto 2000, n. 267.
- 2) Violazione degli artt. 8 e segg. della legge 7 agosto 1990 e s.m.i.;
- 3) Incompetenza e violazione di legge, mancanza o insufficienza della motivazione.
- 4) Eccesso di potere per contraddittorietà fra atti, carenza di presupposti, illogicità manifesta, incompletezza e difetto di istruttoria, violazione degli artt. 3 e 21 della legge n. 241/1990.

II.3) Alla pubblica udienza del 18 maggio 2011 la causa è stata trattenuta in decisione.

II.4) Con sentenza non definitiva n. 880/2011 il Tar ha disposto: "Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), non definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe proposto, ai sensi dell'art. 36, comma 2, C.P.A.:

- 1) Respinge l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2009 proposta dal Condominio Torre delle Stelle, l'eccezione di inammissibilità dell'intervento ad opponendum del medesimo Condominio nel ricorso n. 961/2009 proposta dai ricorrenti, nonché l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 66/2011 proposta dai controinteressati e dal Comune resistente.
- 2) Nomina giudice delegato per l'assunzione dei mezzi di prova il consigliere Anonio Plaisant;
- 3) Ordina la chiamata in causa, a cura del Condominio Torre delle Stelle, della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., in persona del suo attuale rappresentante legale, nei modi, termini ed agli effetti specificati al paragrafo 4.1. della motivazione;
- 4) Dispone gli incumbenti istruttori descritti in motivazione ai punti 4.2. e 4.3., rispettivamente a cura del Comune di Maracalagonis e del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari;
- 5) Dispone consulenza tecnica d'ufficio, nominando consulente

tecnico l'ing. Pierfrancesco Testa, il quale dovrà prestare giuramento, alle ore 10,00 del giorno 23 gennaio 2012, dinanzi al Consigliere Antonio Plaisant.

6) Assegna, per l'espletamento della consulenza, i termini indicati in motivazione, con la precisazione che il termine di giorni 90 (novanta), per la predisposizione dello schema di relazione, decorre dalla data di prestazione del giuramento del Consulente tecnico, oppure dalla data, ove successiva, di pagamento dell'acconto di cui al successivo punto 6;

7) Autorizza le parti costituite a nominare un proprio consulente, sino alla data di inizio delle operazioni peritali, con dichiarazione ai sensi dell'art. 67 cod. proc. amm., da depositare presso la Segreteria di questa Sezione;

8) Dispone che il Condominio Torre delle Stelle corrisponda direttamente al consulente tecnico, prima dell'inizio delle operazioni peritali, a titolo di anticipazione, la somma di Euro 7.000,00 (settemila/00), mentre il compenso definitivo sarà liquidato al completamento delle predette operazioni, a seguito di redazione di parcella da allegare alla relazione di consulenza tecnica, con la sentenza che definisce il giudizio.

10) Rinvia, per l'ulteriore trattazione del ricorso, alla udienza pubblica del 11 luglio 2012 ora di regolamento".

II.5) Avverso tale sentenza il Condominio, ai sensi dell'art. 103 c.p.a., ha interposto rituale riserva d'appello, notificata alle controparti e depositata il 14.3.2013.

II.6) In esecuzione della predetta sentenza non definitiva sono state depositate la CTU e le perizie di parte, nonché le memorie difensive delle parti. Indi, la causa è stata decisa con la sentenza n. 602/2013, che reca il seguente dispositivo:

"Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe proposto:

- accoglie la domanda di condanna del Comune di Maracalagonis

alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, proposta con il ricorso RG. n. 961/2009;

- dichiara inammissibile per difetto di legittimazione la domanda di condanna dello stesso Comune alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, ugualmente proposta con il ricorso RG n. 961/2009;
- respinge il ricorso n. 66/2011;
- compensa fra tutte parti le spese processuali relative a entrambi i ricorsi, ad eccezione di quanto di seguito disposto;
- pone a carico del Condominio Torre delle Stelle le spese relative alla parcella del Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Pierfrancesco Testa, che liquida nella somma complessiva di euro 9.714.18 (aumentata del 4% per INPS e Cassa Previdenziale e del 21% per IVA), oltre a spese documentate per euro 1.450,40 e, per l'effetto, tenuto conto della somma di euro 7.000 già corrisposta quale anticipazione, condanna il Condominio Torre delle Stelle a corrispondere allo stesso professionista la somma residua complessiva di euro 5.002,55 (cinquemiladue/55)".

* * * * *

Il Condominio, come sopra, impugna col presente atto la sentenza n. 602/2013, unitamente alla sentenza parziale n. 880/2011 per i seguenti motivi di fatto e di

DIRITTO

I

I.A) SULLA CARENZA DI LEGITTIMAZIONE AD AGIRE DEI RICORRENTI NEL RIC. N. 961/09.

Contrariamente a quanto sostenuto nella sentenza impugnata, l'adempimento dell'obbligo dell'Amministrazione comunale di prendere in carico le opere di urbanizzazione nascente dalle Convenzioni di lottizzazione fra il Comune di Maracalagonis e l'Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. non può essere preteso in via giurisdizionale dai singoli proprietari o acquirenti di singoli lotti di terreno, quali sono i ricorrenti nel ric. 961/09, stante la

loro estraneità alla convenzione (per un caso analogo v. già Cass., II, 11.2.1991, n. 1384, *Giust. civ.*, 1994, I, 2249).

La pretesa di quei signori di ottenere la presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della convenzione fra il Comune di Maracalagonis e la Immobiliare Torre delle Stelle, non corrisponde ad un interesse legittimo differenziato e qualificato ad un bene della vita, con la conseguente carenza di legittimazione attiva a proporre il ricorso in epigrafe.

Come affermato dai primi giudici, tale soluzione è pacifica nella giurisprudenza amministrativa in tema di manutenzione e completamento delle strade. In proposito, il Consiglio di Stato, sezione V, con la sentenza del 29 novembre 2004, n. 7773, ha avuto modo di chiarire che *"l'interesse di ogni cittadino a che l'amministrazione comunale provveda alla diligente manutenzione e custodia di tutti i beni pubblici (e, tra essi, le strade), non è tutelabile in via amministrativa né giurisdizionale (fatti salvi i casi di azioni popolari), fronteggiando esso un mero dovere imposto in capo alla p.a. per il vantaggio della collettività non soggettivizzata, sicché non si è in presenza di un interesse legittimo differenziabile, ma al cospetto di interesse semplice e di fatto, rientrante come tale nell'area del giuridicamente irrilevante"*.

A ben vedere, la posizione dei ricorrenti nel ric. n. 961/2009 in relazione alla presa in carico delle opere, analogamente a quella di chi agisce per ottenere il completamento delle opere di urbanizzazione, non configura una posizione di interesse legittimo pretensivo differenziato da quella di tutti i cittadini o proprietari del Comune di Maracalagonis, ma un interesse indifferenziato, proprio cioè di tutti i comunisti all'esecuzione delle Convenzioni di Lottizzazione. In particolare, la presa in carico delle opere è un aspetto meramente giuridico che non incide sulla manutenzione e gestione delle opere medesime che il Comune, nella sua

discrezionalità, può ben lasciare ad un soggetto privato, come nel caso di specie, esonerando l'Ente territoriale da oneri ed adempimenti. Si pensi alle ingenti spese per il completamento della rete idrica o all'approvvigionamento delle acque. I ricorrenti del ric. 961/09, del resto, non hanno indicato quale sia in concreto il beneficio della presa in carico da parte del Comune e la specifica compressione della loro sfera giuridica conseguente alla situazione attuale. Né questi elementi decisivi vengono indicati dal Giudice territoriale nella sentenza impugnata, nella quale si limita ad evocare *"un interesse dei lottisti alla piena attuazione del modello urbanistico prefigurato dal legislatore"*, che è l'equivalente dell'interesse dei cives alla legalità, com'è noto non azionabile, salve espresse eccezioni di legge, dai singoli cittadini.

A ben vedere, il passaggio formale alla mano pubblica, soddisfa un interesse dei lottisti ancor meno dell'accollo della manutenzione delle opere. E la controprova è in atti, posto che sull'assetto attuale non viene dedotta alcuna specifica controindicazione da parte degli sparuti lottisti ricorrenti a fronte dei restanti mille, che invece considerano preferibile e difendono la situazione presente.

Di più: la situazione attuale non è mai stata messa in discussione neppure dall'Amministrazione comunale, ben lieta di far gravare sui condomini oneri insostenibili per un piccolo comune, quale è Maracalagonis. Le delibere n.145, 146 3 147 sono state adottate dalla Giunta Comunale solo il 6.12.2010 e non *motu proprio*, ma per dare esecuzione all'ordinanza cautelare resa dal Tar nel ric. n. 961/09. Questo accollo di spese sull'utenza privata è in linea, inoltre, con le tendenze economiche attuali alla riduzione della spesa pubblica e ancor prima della presenza pubblica nella gestione di fatti di rilevanza economica. Di più, trattandosi di una lottizzazione a carattere prevalentemente turistico sono enucleabili due interessi convergenti: anzitutto, quello del

Comune a non farsi carico di oneri e responsabilità riguardanti non residenti, ma villeggianti provenienti da tutto il Paese e non solo; d'altra parte, questi ultimi non possono, nel corso dei loro temporanei soggiorni prevalentemente estivi, tollerare le lungaggini burocratiche e ritardi (servizio idrico, interventi sulle strade e sugli scoli in caso di piogge abbondanti etc.) capaci di rovinare la vacanza. Risulta pertanto del tutto anacronistico ed errato il collegamento della titolarità delle opere alla corretta gestione dei servizi pubblici non essenziali. Infatti, attualmente – come detto – la tendenza prevalente, anche secondo gli indirizzi comunitari, è volta alla privatizzazione dei servizi pubblici, ferma restando la garanzia di livelli e standard su cui la parte pubblica competente può vigilare e impartire prescrizioni. Ma, si ripete, nel caso in esame, a parte la sparuta pattuglia dei lottisti ricorrenti nel ric. n. 961/09, sia il Comune che la stragrande maggioranza dei proprietari di case (un migliaio) non hanno mai desiderato la presa in carico né, compresi i ricorrenti originari, hanno mai lamentato disservizi o manchevolezze, che, invece, sono agevolmente ipotizzabili in caso di assunzione dei servizi (si pensi a quello idrico) in capo al Comune o all'ente gestore regionale, quell'Abbanoa s.p.a. salita gli onori delle cronache per il suo stato di permanente disastro finanziario e organizzativo.

Il ricorso n. 961/09 dev'essere, pertanto, dichiarato inammissibile per la mancanza di legittimazione ad agire dei ricorrenti anche in relazione alla presa in carico delle opere. A ciò consegue il venir meno del fondamento delle delibere della G.M. di Maracalagonis nn. 145, 146 e 147 che sull'ordine del Tar al Comune di presa in carico delle opere si fondano.

I.b) CARENZA O INSUFFICIEZA DEL CONTRADDITORIO. Le sentenze impugnate devono essere annullate senza o quanto meno con rinvio in quanto il ricorso n. 961/2009 non è stato notificato al Condominio, che in esso è intervenuto per sollevare l'inammissibilità del ricorso per omessa notifica ad almeno uno

dei controinteressati. Infatti, non era stato notificato neppure all'Immobiliare Torre delle stelle s.p.a., chiamata in giudizio solo a seguito dell'ordine, non si capisce perché, impartito al Condominio nella sentenza parziale. In ogni caso non è mai stata chiamata in giudizio di Stand by Foundation sui cui beni le sentenze tuttavia dispongono. Neppure i lottisti della lottizzazione "Cocco e più" sono stati chiamati in giudizio, eppure anche nella loro sfera giuridica la sentenza ora gravata producono effetti.

II

SUL MANCATO COLLAUDO DELLE OPERE.

Benché, nella sentenza parziale, sia stato dal Tar disposto il deposito, a carico dell'amministrazione resistente, dei certificati di collaudo delle opere (strade, acquedotto e altro), il Comune è rimasto muto e immobile sul punto. Non li ha prodotti. E ciò per la semplice ragione che le opere non sono mai state collaudate. Il Tar Sardegna su questo punto dirimente se la cava in velocità al capo 3c. della sentenza definitiva (n. 602/2013), respingendo l'eccezione, formulata dal Condominio, di mancato collaudo delle opere di urbanizzazione. Ammette che non esistono certificati di collaudo (*"è pur vero,..., che dagli atti di causa non emerge l'esistenza di atti formalmente definiti "collaudo delle opere di urbanizzazione"*), rileva però *"che il Comune di Maracalagonis, con deliberazione del Consiglio in data 21 dicembre 1976, n. 152, ha approvato il coevo verbale di constatazione e verifica di consistenza sullo stato di attuazione delle opere (cfr. doc. 2 depositato dai siggr. Anna Frau e altri in data 30 ottobre 2009), sulla base del quale è stato poi stilato e sottoscritto il contratto aggiuntivo del 1977"*; vi è stata, quindi - soggiunge il primo Giudice - *"una verifica in contraddittorio sullo stato delle opere, che ha svolto, in relazione al concreto andamento della vicenda, la medesima funzione di un collaudo, del quale presenta tutte le caratteristiche sostanziali e formali (essendo stato il relativo*

Prof. Avv. Andrea Pubusa – prof. Paolo Stella Richter

Viale Mazzini, n. 11 - Roma

verbale successivamente approvato dal Consiglio comunale), tanto da aver costituito il presupposto per il successivo atto di cessione e per la trascrizione dello stesso".

Ora, non si comprende come quella verifica possa avere ad oggetto opere (in particolare l'acquedotto e la rete idrica, ma anche molte strade), di cui al tempo non era neppure iniziata la realizzazione e addirittura non erano state neppure progettate. Non solo, ma la stessa sentenza n. 602/2013 ammette in altra parte (sub 2b) che *il CTU ha evidenziato la "esiguità quantitativa e qualitativa degli elaborati prodotti" e rimarcato che "non esiste una mappa certa e definitiva dei sottoservizi presenti all'interno di Torre delle Stelle".* Come si possa affermare l'avvenuto collaudo di opere di cui neanche si conosce la struttura è difficile da credere!

In ogni caso, dalla lettura della delibera del C.C. 21 dicembre 1976, n. 152 si apprende che: *"il Comune, per poter procedere alla stipula del contratto aggiuntivo che integri il contratto rep. 3, come dall'ordinanza del Comitato di controllo n. 23791/10741 in data 28/9/1976, ha ordinato all'Uff. tecnico comunale di eseguire un sopralluogo tendente a constatare la consistenza delle opere primarie e secondarie realizzate, alla presenza della Ditta lottizzante".*

Segue poi un mero elenco di aree da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere esistenti e *"in fase di realizzazione".*

Intanto, non si comprende come possano essere state collaudate opere non ancora realizzate. Ma, per quelle realizzate, il collaudo è qualcosa di ben diverso, sul piano concettuale e materiale, di profondamente differente e maggior impegno rispetto alla semplice constatazione della loro esistenza. Non risulta che siano stati nominati all'uopo tecnici muniti di requisiti professionali *"secondo le caratteristiche dei lavori".* E' stato disposto il sopralluogo soltanto *"alla presenza della Ditta lottizzante".* Il

verbale di sopralluogo del 4.12.1976 dà atto che sono presenti al sopralluogo il geom. Adriano Gili per il Comune e il geom. Marica Mario in rappresentanza dell'Imm. Torre delle Stelle, ma non si dà atto di prove tecniche di collaudo, anzi si esclude ch'esso sia un collaudo giacché si indica come oggetto del sopralluogo *"la determinazione delle opere che l'Imm. Torre delle Stelle deve cedere al Comune di Maracalagonis per opere di urbanizzazione primaria e secondarie..."*. Come si vede, non solo non è stato redatto alcun certificato di collaudo, ma non è stata neanche svolta alcuna operazione di collaudo né risulta che i due geometri, rappresentanti dell'Ente e della soc. lottizzante, fossero muniti dei requisiti di legge. Lo stesso primo Giudice nella sentenza impugnata parla genericamente di sopralluogo "in contraddittorio" sullo stato delle opere, ma, pur essendo proteso a forzare la situazione in favore di una tesi pregiudiziale, non fa alcun cenno alle operazioni di collaudo tecnico. Poiché queste non sono state mai effettuate.

Dunque non c'è stato alcun collaudo. Per averne conferma, basta sfogliare la disciplina legislativa e richiamare la prassi sulla materia.

L'art. 141 (Collaudo dei lavori pubblici) del Codice degli appalti in proposito dispone che, per esserci un valido collaudo:

- a) dev'essere redatto un certificato di collaudo "non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori" (commi 1 e 3);
- b) i collaudatori devono essere muniti di requisiti professionali "secondo le caratteristiche dei lavori" (comma 1);
- c) "Per le operazioni di collaudo, le stazioni appaltanti nominano da uno a tre tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo di lavori, alla loro complessità e all'importo degli stessi. Possono fare parte delle commissioni di collaudo, limitatamente ad un solo componente, i funzionari amministrativi che abbiano prestato servizio per almeno cinque anni in uffici pubblici. (comma 4, così modificato dal d.lgs. n. 152 del

11/09/2008 in vigore dal 17/10/2008).

In particolare, il collaudatore o i componenti della commissione di collaudo non devono avere svolto alcuna funzione nelle attività autorizzative, di controllo, di progettazione, di direzione, di vigilanza e di esecuzione dei lavori sottoposti al collaudo (mentre il geom. Gili dell'Uff. tecnico comunale tali attività ha certamente svolto). Essi non devono avere avuto nell'ultimo triennio rapporti di lavoro o di consulenza con il soggetto che ha eseguito i lavori (mentre il geom. Maricca ha agito quale dipendente o incaricato dell'Imm. Torre delle stesse, che ha eseguito i lavori) (comma 5).

In senso non diverso depone la prassi dell'attività di collaudo secondo quanto affermato dall'AVCP nella determinazione n. 2/2009. Dice, in sintesi, l'Autorità: l'attività di collaudo o di verifica di conformità è attività propria delle stazioni appaltanti, l'affidamento dei relativi incarichi (salvo i casi di carenza di organico, nei quali si procede all'affidamento dell'incarico secondo le procedure e con le modalità previste per l'affidamento dei servizi) è conferito ai propri dipendenti o ai dipendenti di amministrazioni aggiudicatrici, con elevata e specifica qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, alla complessità e all'importo delle prestazioni, sulla base di criteri da fissare preventivamente, nel rispetto dei principi di rotazione e trasparenza. Alla tutela dei medesimi principi è volta anche la disposizione di cui all'articolo 188, comma 12, del D.P.R. n. 554/1999, che, relativamente ai collaudatori non appartenenti all'organico delle stazioni appaltanti, stabilisce che il soggetto incaricato di un collaudo in corso d'opera da una stazione appaltante non può essere incaricato dalla medesima di un nuovo collaudo, se non sono trascorsi almeno sei mesi dalla chiusura delle operazioni del precedente collaudo; lo stesso divieto, in caso di collaudi non in corso d'opera, è stabilito per un anno.

Per il collaudo occorre poi procedere alla costituzione di una commissione composta da una terna di professionisti cui affidare

l'attività tecnica di collaudo statico e tecnico-amministrativo.

Il collaudo, dunque, non è – come affermato nella sentenza impugnata – una mera “*constatazione e verifica di consistenza sullo stato di attuazione delle opere*”, che tuttavia – si ribadisce – può avere ad oggetto solo opere conosciute, già realizzate e non quelle future. Il collaudo amministrativo è costituito dall'insieme delle verifiche che un tecnico deve eseguire per accertare non solo la regolarità contabile e amministrativa delle opere eseguite, ma anche la loro regolarità tecnica. Più precisamente, il collaudo tecnico, in relazione ad opere pubbliche, è costituito dall'insieme delle verifiche che un tecnico deve compiere al fine di attestare che le opere siano state eseguite a regola d'arte e nel rispetto del contratto, del progetto e, nel caso in esame, del piano di lottizzazione, delle norme sovraordinate vigenti.

Il collaudo presuppone, soprattutto, l'esistenza di un capitolato o di un contratto (nel caso, una convenzione stipulata fra la Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A e il Comune per disciplinare la realizzazione delle opere previste nel piano di lottizzazione) nel quale siano esposti tutti gli elementi necessari per una compiuta definizione tecnica ed economica delle opere, anche ad integrazione degli aspetti non pienamente deducibili dagli elaborati grafici del piano di lottizzazione, le modalità di esecuzione e le norme di misurazione di ogni opera, i requisiti di accettazione di materiali e componenti, le specifiche di prestazione e le modalità di prove e anche, ove necessario, in relazione alle caratteristiche del piano, l'ordine da tenersi nello svolgimento di specifiche lavorazioni.

Il collaudo deve sancire, infatti, oltre che la conformità alle norme tecniche sovraordinate, la rispondenza delle opere ai patti sottoscritti nella convenzione e la completa soddisfazione alle prescrizioni che vi sono contenute. Si veda, indicativamente, quanto dispone l'articolo 45 del DPR 554/1999, ma anche la normativa sui lavori pubblici vigente al momento dei fatti.

Si rileva immediatamente l'assenza del presupposto essenziale, l'esistenza di un valido contratto, poiché la convenzione stipulata il 2 marzo 1970 fra il Comune di Maracalagonis e la Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A., tardivamente sottoposta al visto dell'Organo di controllo, fu da questo non approvata e privata di efficacia.

Questa convenzione, d'altra parte, era del tutto inidoneo allo scopo, perché conteneva soltanto brevissimi cenni alle opere d'urbanizzazione, del tutto insufficienti per definirne le caratteristiche in modo appropriato all'importanza di opere da acquisire alla proprietà comunale e da destinare al pubblico servizio. Sicché, non desta meraviglia che l'inefficacia di tale documento sia stata censurata dall'Organo di controllo.

Gli elaborati (tavole grafiche e relazione) del piano di lottizzazione erano del tutto inidonei, a loro volta, a definire le caratteristiche delle sopra indicate opere, sia perché vi erano assenti le specifiche tecniche e costruttive necessarie e sia perché essi stessi lacunosi e imprecisi. Nella sua relazione del 21 marzo 2013, infatti, il prof. ing. Vinicio De Montis, in qualità di C.T.P. dell'odierno appellante, ha potuto rilevare (pagine 5-6, pagine 16-18) la totale contraddittorietà fra le indicazioni quantitative di questi elaborati e quelle del "Verbale di constatazione di consistenza" appresso richiamato riguardanti la rete stradale e la rete di distribuzione dell'acqua potabile con opere connesse.

Il collaudo tecnico è parte integrante del procedimento di collaudo totale più ampio, che ingloba anche il "collaudo amministrativo", il "collaudo statico" e nel caso particolare anche del "collaudo in corso d'opera", quando parti di opere vengono realizzate completamente e poi chiuse o coperte durante l'avanzamento dei lavori.

Si deve rilevare, ancora, che il citato "Verbale di constatazione di consistenza" è del tutto carente sotto il profilo tecnico, essendo

meramente limitato all'individuazione e alla descrizione visiva e generica delle diverse opere, omettendo di precisare quali siano stati i doverosi accertamenti tecnici diretti e quali i risultati:

- Delle tre cabine elettriche di trasformazione non è stato reso noto alcun particolare, né riguardante la consistenza e la regolarità costruttiva e funzionale dei fabbricati né riferito alla consistenza, caratteristiche e potenzialità degli apparati elettrici contenuti, dei quali peraltro non è stata in alcun modo sperimentata l'idoneità al servizio di un insediamento residenziale di quella importanza;

- Delle stesse cabine elettriche di trasformazione non è stato neppure richiamato alcun documento che certificasse il trasferimento all'ENEL dei fabbricati completi di apparati elettrici e la regolarità della loro esecuzione, oltre che la necessaria accettazione dell'ENEL; - restano ignote le caratteristiche della rete stradale, della quale non sono indicati gli spessori nelle diverse parti di sovrastruttura e persino neppure le larghezze in sezione dei diversi tronchi, le lunghezze delle vie a mezza costa muniti di cunette, le caratteristiche delle caditoie e i diametri dei tubi di collegamento, il numero e i risultati dei saggi di controllo, che si devono supporre del tutto omessi;

- non sono indicate nella rete stradale le vie Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse, che poi non compariranno neppure nella Convenzione del 1977;

- La rete di distribuzione dell'acqua potabile sembra totalmente priva di opere d'arte, quali pozzetti d'ispezione e d'incrocio, di sfiati, di idranti, e l'impianto di sollevamento, che si deve immaginare, per l'estensione dell'insediamento servito, di grande importanza e dotato di numerose pompe, di potenza e prestazioni del tutto trascurate, non è descritto in nessun modo, mentre ancora si deve segnalare l'assenza di notizie sulle necessarie prove di funzionamento e sulla conformità alla

normativa delle parti idrauliche e di quelle elettriche;

- sempre a proposito della rete di distribuzione dell'acqua potabile, nel verbale (datato 4 dicembre 1976), non si poteva fare cenno perché di là da venire:

- alla concessione trentennale ottenuta dal genio Civile di Cagliari per la derivazione dell'acqua dal rio Geremeas, rinnovata per altri dieci anni il 27 maggio 2008, con il concerto del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio della R.A.S.;

- alle opere di captazione, realizzate nel 1978 dal Condominio con la stazione di pompaggio sul rio e con la condotta adduttrice fino a cantiere condominiale;

- al nuovo grande serbatoio di via Orione, con le relative condotte di adduzione e distribuzione;

- al raddoppio del serbatoio presso il Residence Iperclub;

alla completa sostituzione della rete idrica di distribuzione durante la trentennale gestione condominiale.

Il profilo tecnico dell'impianto d'illuminazione stradale, ancora in costruzione, resta sostanzialmente indefinibile, benché fosse certamente possibile indicare il livello minimo d'illuminamento previsto in progetto, se esistente, e misurarne il valore effettivo (si dichiara nel documento che ben trecento punti luce erano stati realizzati sui quattrocento previsti), controllare con le prove prescritte la conformità alle norme di quanto realizzato e, sulla scorta del progetto, se esistente, realizzabile.

Si deve aggiungere che questa stessa descrizione, pur così generica, è anche gravemente incompleta per quanto riguarda un fondamentale aspetto, indispensabile per interpretare l'intera vicenda. Il "Verbale di constatazione di consistenza", infatti, omette del tutto di precisare che:

- l'insediamento residenziale complessivo, noto come "Torre delle Stelle", ha uno sviluppo intercomunale, perché si estende nei comuni di Sinnai e di Maracalagonis;

- l'insediamento residenziale complessivo, noto come "Torre delle

Stelle", comprende e interessa con le sue opere d'urbanizzazione i tre territori corrispondenti al piano di lottizzazione "Cann'e Sisa e Baccu Mandara", alla cussorgia, al piano di lottizzazione "Giovanni Cocco e più";

- non è corretto far coincidere l'insediamento intercomunale, edificato e urbanizzato, di "Torre delle Stelle" con il meno esteso territorio, che ne costituisce soltanto una parte, regolato col piano di lottizzazione "Cann'e Sisa e Baccu Mandara", in comune di Maracalagonis, presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.";

- la rete stradale e la rete di distribuzione dell'acqua potabile costituivano e costituiscono sistemi unitari al servizio dei tre insediamenti sopra indicati, estesi nel comune di Sinnai e nel comune di Maracalagonis;

Complessivamente, su tutte le opere descritte nel "Verbale di constatazione di consistenza" non è rilevabile né il riferimento a eventuali progetti e al piano di lottizzazione né l'espressione di un giudizio conclusivo, o favorevole o contrario o correttivo, tipico del verbale di visita e del certificato di collaudo. Coloro che lo redassero non soltanto erano del tutto inidonei per gli interessi che li ispiravano, ma inoltre potevano soltanto procedere, per la loro modesta qualifica professionale, a una descrizione generica delle opere, insignificante in una relazione di collaudo, e non possedevano le competenze tecniche per procedere a controlli appropriati sulle opere e per esprimere il giudizio conclusivo, affermativo o negativo, tipico del certificato di collaudo.

Il collaudo costituisce l'atto conclusivo del procedimento, con il quale l'amministrazione viene messa in condizioni di accettare l'opera. Alla fine delle operazioni il tecnico redige una relazione descrittiva e valutativa la cui conclusione esprime la collaudabilità o meno dell'opera.

Nel caso in esame non risulta alcun incarico di collaudo prima dell'inizio delle opere né esiste alcuna relazione tecnica relativa al

collaudo, posto che la delibera del Consiglio comunale in data 21 dicembre 1976, n. 152, richiamata dal primo Giudice, ha solo approvato il coevo verbale di constatazione e verifica di consistenza sullo stato di attuazione delle opere. Tale delibera poi manifestamente non comprende le opere realizzate successivamente al 1977 e non dà atto di alcuna attività di collaudo del tipo di quelle dovute e sopra menzionate.

La sentenza impugnata in questo capo è palesemente viziata sia per mancanza di adeguata motivazione sia perché dà per esistente un collaudo di cui non c'è prova in atti. Di più e peggio: in atti c'è la prova ch'esso non è mai avvenuto!

Quanto detto basta e avanza a concludere che non esiste alcun collaudo delle opere. Si può aggiungere, fin d'ora, che, sebbene il Giudice abbia considerato il "Verbale di constatazione di consistenza" una verifica in contraddittorio sullo stato delle opere avente la medesima funzione di un collaudo, ciò nonostante neppure i risultati deducibili dal documento sono stati utilizzati dal CTU, e in conseguenza dalla stesso Giudice, per stabilire l'area della superficie fondiaria e la percentuale di questa venduta prima della stipula di una valida convenzione. In conseguenza, risulta erronea anche l'area di riferimento del preteso, ma inesistente collaudo.

Per zelo difensivo, vediamo più in dettaglio la questione, che verrà ripresa al successivo punto III).

Il CTU, dott. ing. Testa, ha riferito, nel paragrafo 5.1.1 della sua Relazione Peritale definitiva, che il prof. ing. De Montis avrebbe contestato allo stesso CTU d'aver "...erroneamente considerato, quali superfici totali delle opere di urbanizzazione e delle residenze, quelle previste dagli atti del 1969, invece che quelle, diverse, previste dalla convenzione del 1977, la quale avrebbe aumentato considerevolmente la superficie destinata ad urbanizzazioni a scapito di quella residenziale."

Più avanti, nel paragrafo 5.1.4 e sempre riferendosi alla stessa

materia, il CTU afferma "Pertanto la stessa individuazione della convenzione del 1969 quale momento temporale di riferimento è stata, in effetti, una scelta opinabile, che teneva conto del dato di fatto che i rogiti acquisiti dal TAR presso la Conservatoria si fermano al 1973, anno in cui era in vigore il piano (e relativa convenzione) del 1969, senza raggiungere, quindi, gli anni '76 e '77, cui fa riferimento il CTP ing. De Montis."

Il CTU non ha compreso che la precisa determinazione della superficie fondiaria è una necessaria operazione preliminare, dalla quale dipende poi la corretta o errata determinazione della percentuale di superficie venduta e della percentuale di superficie di opere d'urbanizzazione primaria e secondaria posseduta dagli acquirenti. Il CTU non ha compreso, ed è ancora più grave, che questa semplice determinazione (superficie territoriale - superficie opere urbanizzazione primaria e secondaria = superficie fondiaria) non ha alcuna attinenza con la data degli atti, la quale riguarderebbe semmai la considerazione delle quote vendute.

Infatti, come si rammenta appresso e come in atti, il CTU ha determinato la superficie fondiaria sottraendo alla superficie territoriale (1'193'000 m²) non la superficie di 315'283 metri quadrati attribuiti alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria proprio nel "Verbale di constatazione di consistenza" e nella stessa convenzione del 1977, ma quella di 245'500 metri quadrati che nella Relazione Generale, illustrativa del piano di lottizzazione approvato nel 1969, si dichiara come estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per questo gravissimo errore, il CTU ha diminuito la superficie occupata da opere d'urbanizzazione di 69'783 metri quadrati (poco meno di sette ettari), prodotti dalla differenza fra i 315'283 m² del documento acquisito come certificato di collaudo ed i 245'500 m² cartacei, ed ha, dunque, maggiorato la superficie

fondiaria di un'eguale superficie del tutto inesistente e pertanto neppure vendibile.

L'errore del CTU è doppio, dunque, perché ha determinato una superficie fondiaria molto maggiore di quella reale e, conseguentemente, una quota percentuale venduta molto inferiore a quella effettiva. Concorrono ad aggravare l'errore altre omissioni sulle vendite, tempestivamente ma inutilmente segnalate, che appresso (nel punto C) sinteticamente si richiamano; una particolare correzione, citata nel seguito, riguarda l'inserimento frai terreni interessati da opere d'urbanizzazione, da sottrarre alla superficie fondiaria, delle superfici occupate dalle vie Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse.

III

NEL MERITO

III.1 SULL'ENTITÀ DELLE OPERE OGGETTO DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.

Il primo Giudice sviluppa un ragionamento palesemente contraddittorio. Ammette che *"la situazione di fatto in esame [è] certamente inusuale"* e si pone il *"fine"* di darle *"senso concreto"*. Ammette che la situazione è indiscutibilmente *"lontana da qualunque modello conosciuto di efficiente gestione degli insediamenti urbanistici e dei relativi servizi"* e, pertanto, assume la **"missione"** di ricondurla entro un modello precostituito. Sennonché questo avviene sulla base di un'esplicita forzatura della situazione di fatto e conseguentemente di quella di diritto, che è palese nel capo sul collaudo (v., *supra*, sub II), che si dà per effettuato sulla base di una delibera del Consiglio Comunale e di un verbale di sopralluogo che prova esattamente il contrario. Ammette il Giudice territoriale e non potrebbe dire il contrario, trattandosi di risultanza documentale, che la Convenzione del 1970 non è mai divenuta efficace per essere stata annullata dal

Comitato regionale di controllo. Dunque, essa non ha mai dispiegato i suoi effetti nell'ordinamento in virtù del provvedimento negativo dell'organo di controllo. Ma c'è di più e di peggio: il primo Giudice omette di evidenziare il vizio posto a fondamento del provvedimento dell'organo di controllo, e cioè la genericità delle sue previsioni. Il che ha un effetto dirimente sulla presente controversia, **in quanto, contrariamente a quanto asserito nella sentenza parziale inter partes n. 880/2011, la delibera del C.C. n 11 del 2.10.1969 non può imprimere un vincolo pubblicistico poiché non contiene un oggetto determinato ed è seguita da una Convenzione altrettanto generica e, comunque, mai produttiva di effetti nell'ordinamento in quanto inviata al controllo dal Comune nientemeno che nel 1976 e in ordine alla quale è stato adottato il più volte menzionato provvedimento negativo n. 23791/10741 del 28.9.1976 del Comitato di controllo, ~~più volte menzionato~~. La delibera n. 11/1969 di per sé non può imprimere alcuna destinazione pubblicistica fino al 1976 in quanto, per la sua genericità e senza la specificazione contenuta nella convenzione altro non è se non una ripetizione della disciplina legislativa.** In realtà, dunque, sul piano giuridico l'unica convenzione esistente è quella del 2.3.1977. A ciò consegue che la sentenza impugnata nei capi in cui fa propri il contenuto e le conclusioni CTU e delle avverse C.T.P mira dichiaratamente a "conformare" la situazione ad un modello astratto pre-giudizialmente accolto dal Giudice, anziché a prendere atto della realtà correttamente richiamata nella Consulenza di parte a firma del consulente Prof. Ing. V. De Montis e riassunta dallo stesso primo Giudice nei seguenti termini: *"si osserva in primo luogo che - ove si seguisse la linea interpretativa del Condominio - si giungerebbe alla conclusione che l'atto aggiuntivo del 1977, nello statuire la cessione delle aree urbanizzate al Comune, avrebbe concretamente prodotto*

Prof. Avv. Andrea Pubusa – prof. Paolo Stella Richter

Viale Mazzini, n. 11 - Roma

effetto solo per una quota ideale pari al 46,61% delle stesse, con la conseguenza ultima che l'impianto idrico e la struttura viaria di Torre delle Stelle sarebbero attualmente oggetto di una proprietà comunitaria indivisa, di natura pubblico-privata, con il Comune proprietario maggioritario (per il 46,61%) e tutti gli acquirenti ante 1977 (e/o loro aventi causa) ciascuno titolare di quote ideali minori, che però sommate investirebbero il restante 53,39%".

*Sennonché questa non è la "linea interpretativa" del Condominio, ma quanto risulta dalla carte, secondo l'ammissione dello stesso primo Giudice. **Ciò risulta ictu oculi per l'impianto idrico.***

*Dice, infatti, lo stesso Tar a pag. 22 della sentenza non definitiva n. 880/2011 che il "contratto aggiuntivo [idest: del 1977] non dispone la cessione di queste ultime opere [idest: impianto per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua]" e precisa immediatamente dopo che per le opere escluse o in corso di realizzazione la cessione "fu rimandata a futuri atti convenzionali, che però, almeno a quanto risulta dagli atti, non furono mai stipulati, tant'è che solo le recenti deliberazioni n. 145, 146 e 147, impugnate dal Condominio mediante il ricorso n. 66/2010, il Comune di Maracalagonis ha decretato l'acquisizione a sé delle aree, ma non della rete elettrica, che non costituisce oggetto di tali deliberazioni". **Ma – si aggiunge – che solo queste delibere – confermando la prospettazione del Condominio – hanno disposto l'acquisizione dell'impianto idrico, e che anche per questo sono state impugnate (sul punto v. anche, infra, alla fine di questo capo).***

Ma, tornando alle percentuali, preme subito osservare che la percentuale del 46,61% indicata dal Giudice non è corretta, come sopra anticipato.

La sottrazione dalla superficie territoriale (1'193'000 m²) della maggiore estensione della superficie effettivamente destinata alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (315'283 m²) comporta la corretta determinazione della superficie fondiaria

(877'717 m²), costituita dai lotti riservati alla residenza privata, della quota (480'655 m²) di superficie fondiaria venduta, e della sua percentuale (54,76 %) sul totale fondiario. I terreni ceduti (315'283 m²), infatti, avevano un'area molto maggiore (quasi sette ettari) di quella indicata nella cosiddetta convenzione del 1969 (245'500 m²) e nei documenti connessi.

A differenza di quanto afferma il C.T.U. (pagina 18 della Relazione Peritale), **considerando soltanto gli atti precedenti al 2 ottobre 1969 (delib. C.C. n. 11/1969), ma tenendo conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977**, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera nettamente la metà (**54,76%**) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle, sicché la cessione al Comune riguarderebbe soltanto la restante quota del **45,24%** di superfici per opere d'urbanizzazione.

Erra, dunque, il CTU e conseguentemente il Tar quando afferma (pagina 25 della sentenza n° 602/2013) *"...si è in presenza di una vendita di lotti residenziali, in percentuale inferiore al metà del totale, venduti prima dell'approvazione del piano di lottizzazione..."*.

La relazione del CTU, inoltre, contiene errori, per complessivi 9'200 metri quadrati di superficie fondiaria venduta, riguardanti i rogiti: Di Martino Edilio (1'345 mq), Atzeni Marco (1'170+630 mq), Grondona Tommaso (1'075 mq), Adamson Steward Helen (1'400 mq), Manson Herbert (1'400 mq), Sanna Franco (1'000 mq) e Piu Raimondo (730+450 mq).

Si deve introdurre ancora un'aggiunta, per complessivi 21'590 metri quadrati di superficie fondiaria venduta, per tenere conto dei rogiti stipulati dagli acquirenti i lotti di Torre delle Stelle in comune di Sinnai e delle comproprietà così acquisite.

La domanda di presa in carico delle opere d'urbanizzazione, oggetto del ricorso n° 961/2009, è stata esaminata dal TAR *"...limitatamente alla lottizzazione "Cann'e Sisa e Baccu Mandara"*

(denominata anche Torre delle Stelle), unica a costituire oggetto specifico del ricorso ...”

Questa precisazione, in ogni caso non rispondente allo stato di fatto e di diritto, non avrebbe dovuto condurre, però, a confondere due aspetti ben distinti, come invece è avvenuto nella relazione del CTU e nella stessa sentenza del TAR:

a) - un aspetto riguarda la vertenza fra il Condominio Torre delle Stelle e il Comune di Maracalagonis circa la legittimazione e l’obbligo di questo a prendere in carico le opere d’urbanizzazione e le superfici destinate a servizi pubblici. Questa vertenza non può che riguardare strettamente la porzione di territorio amministrato dal Comune chiamato in causa rispetto al più vasto insediamento unitario, denominato “Torre delle Stelle”, che non coincide (come sostiene il Giudice) con i terreni oggetto del piano di lottizzazione “Cann’e Sisa e Bacu Mandara”, ma comprende anche la Cussorgia, i terreni oggetto del piano di lottizzazione “Giovanni Cocco e più” e si estende, inoltre, nel comune di Sinnai;

b) - un secondo aspetto, decisivo nel procedimento, riguarda meramente l’individuazione delle proprietà e dei proprietari dei terreni interessati dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria regolati col piano di lottizzazione “Cann’e Sisa e Baccu Mandara”.

La confusione fra questi due aspetti ha indotto il CTU, e quindi il Giudice, ad escludere dal conteggio le quote di proprietà dei proprietari di lotti in comune di Sinnai, benché interni al più ampio insediamento noto come “Torre delle Stelle”, e a escludere dal computo una quota di ben 21'590 metri quadrati, che, in ogni caso, non possono appartenere alla “Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.”

Le quote di proprietà potevano, in sostanza, essere acquisite da tutti gli acquirenti i lotti interni al complessivo vasto insediamento intercomunale noto come “Torre delle Stelle” e,

quindi, anche dagli acquirenti i lotti ricadenti nel comune di Sinnai, i quali pur'essi incorporavano le quote indifferenziate dei terreni e delle opere, grazie alle note clausole di tutti gli atti di compravendita.

I diritti da questi proprietari acquisiti anche sui terreni d'urbanizzazione secondaria e sulle opere presenti a "Cann'e Sisa e Baccu Mandara", oltre che sui lotti in comune di Sinnai, **sono tali da limitare la disponibilità su quei terreni e su quelle opere da parte della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A."** Se così non si facesse (**come non si è fatto**), si incrementerebbe (**come si è incrementata**) artificiosamente la quota di proprietà della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. e si sminuirebbe (**come si sminuiva**) ingiustamente la quota di proprietà degli acquirenti.

Il calcolo del CTU sulla superficie fondiaria venduta, fatto proprio dal TAR, deve, pertanto, essere corretto per 21'590 metri quadrati.

Per il risultato di queste correzioni si richiama la tabella D (elaborata soltanto sulla base degli atti precedenti il 2 ottobre 1969 – delib. n. 11/1969) a pagina 23 della relazione del CTP, prof. ing. V. De Montis, del 21 marzo 2013.

Gli atti stipulati dopo il 2 ottobre 1969 e prima della convenzione 1977 determinarono vendite di terreno edificabile per altri 30'986 metri quadrati.

Il 1° aprile 1970 e molto tempo prima della stipula della convenzione del 10 gennaio 1977, la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" cedette alla "Stand by Foundation" un terreno, compreso fra le attuali vie Aldebaran, Altair, Antares e Croce del Sud, con una superficie misurabile in 12.92.98 ettari comprese le strade ancora da aprire e realizzare.

La vendita alla "Stand by Foundation" è rilevante ed è da considerare nel computo perché modifica sia la superficie fondiaria totale, diminuendola, e sia la superficie fondiaria

venduta, aumentandola. (Fra l'altro, quanto all'acquedotto, l'Immobiliare Torre delle stelle nel contratto si è obbligata a realizzare l'impianto idrico, che con quell'atto veniva ceduto alla Stand by Foundation, ben prima della Convenzione del 1976).

Si deve dedurre dalla superficie fondiaria totale l'area di 11'250 metri quadrati delle strade realizzate (Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse), da retrocedere alla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.", e aggiungere alla quantità venduta l'area di 117'778 metri quadrati della superficie fondiaria ceduta alla "Stand by Foundation" (conteggi a pagina 24 della relazione CTP del 21 marzo 2013).

Si ottengono le quantità della tabella F corretta, presentata in sede di replica nel giudizio di primo grado: superficie territoriale 1'193'000 m²; superficie fondiaria 866'467 m²; superficie fondiaria venduta 629'419 m²; percentuale di superficie fondiaria venduta **72,64%**;

Si è dimostrato, inoltre, che non si giunge a modifiche significative, rispetto a quelle prospettate nella relazione del 21 marzo 2013, deducendo la superficie totale (36'257 m²), corrispondente ai rogiti del terzo tipo, da tutte le tabelle comprese nella relazione nell'interesse del Condominio Torre delle Stelle del 21 marzo 2013.

A differenza di quanto affermano il CTU e i CTP di controparte, anche senza considerare i rogiti del terzo tipo, considerando tutti gli atti successivi al 2 ottobre 1969, compresa la cessione alla "Stand by Foundation", che modifica le superfici fondiarie totali e vendute, e se si tiene conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera ampiamente il sessanta per cento (**66,31%**) della superficie fondiaria totale prevista nel piano di lottizzazione Torre delle Stelle presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. (Tabella F* prodotta dal CTP del Condominio in sede di

replica nel giudizio di primo grado).

La superficie fondiaria venduta supera i due terzi della superficie fondiaria totale prevista nel piano di lottizzazione Torre delle Stelle presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.

In sostanza si è dimostrato che la percentuale di superficie fondiaria venduta prima della stipula della convenzione del 1977 era del **72,64%**, oppure almeno del 66,31%, sensibilmente superiore a quella del 53,39% (peraltro errata in eccesso) alla quale si riferisce il Giudice, **senza, peraltro, motivare in alcun modo una così divergente determinazione**. Da cui una grave carenza di motivazione su un punto rilevante ai fini della decisione.

In conclusione, la convenzione del 1970 avrebbe comportato, secondo il CTU e il Giudice la cessione al Comune di una quota di superfici pari al 46,61% (*rectius* 45,24%) di quelle interessate dalle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. L'atto del 1977, nello statuire la cessione delle aree urbanizzate al Comune, ha invece concretamente prodotto effetto soltanto per una quota pari al 27,36%, o al più al 33,69%, delle stesse.

Riassumendo, come risulta in atti, alla Convenzione del 1970, su cui si fonda la pretesa dei ricorrenti, con ordinanza del Comitato di controllo n. 23791/10741 in data 28.9.1976, è stato negato il visto di esecutività (v. premessa del Contratto integrativo 10.1.1977 cit.). Si ricordi che la Convenzione è stata dal Comune presentata al controllo solo nel 1976! Tale Convenzione, dunque, non è mai divenuta efficace, mentre il c.d. Contratto integrativo del 1977, è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 9, solo alla successiva data del visto dell'organo di controllo, e ricomprende una parte limitata (il 46%, *rectius* 45,24%) delle opere di urbanizzazione, esattamente quelle sopra indicate dalla stessa sentenza. E' errata dunque la decisione impugnata laddove fa propri il contenuto e le conclusioni della C.T.U. **Ed è dichiaratamente errata in linea generale perché il Giudice**

assegna a sé un compito che non gli è proprio, e cioè quello di dare razionalità con sentenza ad una situazione che razionale non è, perché frutto di una stratificazione di atti e attività quarantennali, e che può esserlo solo per via amministrativa e a mezzo di nuova convenzione.

A riprova di quanto detto si richiama ancora la sentenza nella parte in cui ammette che. *“a prescindere dal tenore testuale dei singoli rogiti precedenti al 1977 - peraltro non esattamente (e ugualmente) univoco nel fare rinvio, a fini traslativi, alle Condizioni generali di vendita all’epoca pratica dalla lottizzante - la CTU ha messo in evidenza che quando furono stipulati i rogiti esisteva soltanto un (peraltro non del tutto compiuto) tracciato stradale, lungo il quale è stata nel tempo sviluppata quella rete di tubazioni che ora dà vita ad una complessa infrastruttura idrica, la quale si avvale di tre serbatoi, due distinte fonti di approvvigionamento dall’esterno (una realizzata dal condominio e l’altra dall’EAF) e, per l’appunto, le condotte che -dipartendosi dai serbatoi, lungo il tracciato stradale della lottizzazione - servono le singole abitazioni”*. Dunque, è lo stesso primo Giudice ad ammettere che *quando furono stipulati i rogiti esisteva soltanto un (peraltro non del tutto compiuto) tracciato stradale, lungo il quale è stata nel tempo sviluppata quella rete di tubazioni che ora dà vita ad una complessa infrastruttura idrica...*”. Ed ammette ancora che a rigore sulla base delle carte possa ritenersi che le opere realizzate dopo la convenzione e quelle non univocamente inserite in essa vengano a formare un *“un sistema unitario sostanzialmente inscindibile”*. Ed è da tale inscindibilità di fatto che il Giudice fa discendere impossibilità giuridica di concepire *“una proprietà comune indivisa per quote ideali”*. Sennonché questa è una considerazione frutto del pre-giudizio del CTU e del Giudice dianzi evidenziato, anche se – sul piano giuridico – una proprietà comune indivisa per quote ideali non solo è possibile, ma è frequente. E non è neppure corretto

affermare che *"non appare configurabile un utilizzo del bene differenziato a seconda della entità della quota posseduta dal singolo lottista"* [idest titolare della quota], giacché anche questa evenienza è frequente e per nulla straordinaria. Lo stesso primo Giudice alla fine deve ammetterlo se, per sbrogliare le inestricabili contraddizioni in cui si è impigliato, per voler forzatamente conformare le risultanze istruttorie ad un suo modello ideale, assegnandosi un compito che non gli è proprio, deve ricorrere all'*extrema ratio* dell'interpretazione delle norme contrattuali ex art. 1362, comma 2, c.c.. Ed infatti nella sentenza si legge: *"In un simile contesto l'interpretazione delle clausole contrattuali cui fa riferimento la difesa del Condominio deve essere condotta anche alla luce di quanto previsto dall'art. 1362, comma 2, del codice civile, in base al quale "Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto"*. Ma del comportamento successivo il Giudice vede solo ciò che conforta la sua tesi pre-giudiziale, il suo teorema, che si è proposto di inverare. E così, apoditticamente e con evidente forzatura soggettiva, afferma: *"è proprio la "storia della lottizzazione", precedente e successiva alla stipula di quei contratti, a evidenziare come i singoli proprietari - e persino lo stesso Condominio (si fa rinvio, sul punto, ai verbali di assemblea e alle norme regolamentari in precedenza richiamate) - abbiano gestito le infrastrutture comuni alla stregua di "opere di urbanizzazione" a tutti gli effetti, accettando (e anzi sollecitando, a volte senza esito) l'intervento manutentivo e migliorativo del Comune, nonché giovandosi degli interventi pubblici di miglioramento e consentendo l'allaccio idrico ai residenti in Torre delle Stelle. Ora, non si comprende a quali fatti si alluda con riferimento alle "accettazioni e sollecitazioni", peraltro usualmente proprie anche ad opera di soggetti privati, mentre depone in senso contrario il riferimento al "consenso all'allaccio*

idrico ai residenti in Torre delle Stelle”, poiché il Giudice non ha verificato presupposti per tale allaccio. Se lo avesse fatto (e avesse tenuto conto delle più volte menzionate sentenze dell’A.G.O.) avrebbe scoperto che le nuove adesioni sono condizionate al previo pagamento di una somma forfettaria relativa ai costi già sostenuti per la realizzazione dell’impianto idrico. Di qui l’inconcludenza dell’assunto del primo Giudice secondo cui nel caso in esame sarebbe ravvisabile *“soltanto un particolare regime di gestione “collettiva”, nelle more della concreta (e fisiologica) presa in carico delle stesse infrastrutture di lottizzazione da parte del Comune”*. Sennonché, la presa in carico non ha nulla di fisiologico, ma dev’essere il risultato di una precisa situazione di fatto e di diritto che a tale esito inequivocabilmente conduce.

C’è un’evidente forzatura in fatto, prima che in punto di diritto, anche nelle argomentazioni relative alla rete idrica e all’impianto di raccolta e pompaggio dell’acqua. Si dice che la rete idrica corre presumibilmente sotto il manto stradale. Ma non c’è prova! Il Comune non è stato in grado di produrre alcun documento che comprovi questo assunto (in realtà l’Amministrazione della rete idrica non sa alcunché). E poi non si tiene conto che una buona parte della rete idrica del Condominio sta nel Comune di Sinnai, cosicché la forzatura del primo Giudice conduce alla inusuale, questa sì, conclusione che il Comune di Maracalagonis dovrebbe prendere in carico una rete di cui non conosce l’entità, il funzionamento e il percorso e che in larga misura corre e serve abitazioni in agro del Comune di Sinnai! Non a caso, a conclusioni opposte, anzitutto in ordine al servizio idrico, perviene il Giudice ordinario nelle decisioni più volte richiamate *supra*, fin dalla esposizione in fatto.

La forzatura e l’erroneità delle sentenze ora impugnate è comprovato – si ripete – dalle decisioni sulla stessa questione (anche se con parti diverse) del Tribunale civile e della Corte

d'appello di Cagliari. Rinviano alla diretta lettura, andando con ordine e in sintesi estrema:

- a) Nella prima decisione la Corte d'appello di Cagliari ha accertato in modo chiaro ed inequivocabile (anche con CTU) la situazione di fatto e di diritto riguardante le strade, le aree condominiali e l'acquedotto (nonché i profili attinenti alla legittimazione a stare in giudizio e ai poteri dell'Amministratore p.t. del Condominio). Quanto accertato in questa decisione è estremamente chiaro e ben argomentato e può così sintetizzarsi: *"è invero innegabile che a seguito dell'avvenuto trasferimento della proprietà di alcuni di essi [idest: beni] (strade, rete idrica) destinati al servizio delle proprietà individuali agli acquirenti di queste la società Immobiliare Torre delle Stelle alla data dell'atto di convenzione del marzo 1970 e di quello di cessione del gennaio 1977 non aveva più la titolarità esclusiva di quanto ceduto al Comune, ormai acquisita dai singoli proprietari delle aree edificabili alienate fino a tale momento con contratti di compravendita trascritti anteriormente all'atto di cessione all'amministrazione comunale, che, quindi, è privo di effetti contro costoro ai sensi dell'art. 2644 c.c."*. Non solo, la Corte d'appello precisa opportunamente *"che con la convenzione per il piano di lottizzazione del 1970 la società lottizzante, che come precisato nell'atto, aveva in gestione provvisoria, per conto dei proprietari dei singoli lotti fino alla costituzione di un regolare condominio, la manutenzione generale dei servizi della lottizzazione, si era obbligato a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la viabilità, per il parcheggio, per le attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco dello sport e per il verde pubblico, secondo le superfici indicate nell'atto e riportate nella planimetria allegata ad esso, senza che risulti [...] che la società avesse ricevuto dai comproprietari dei lotti i necessari poteri di rappresentanza al fine di poter validamente ed efficacemente cedere col successivo*

atto del 1077 [...] la proprietà delle aree in questione". Ed ancora, incisivamente: "L'esclusione prevista dal regolamento della comunione approvato (1973) successivamente alla stipula delle convenzioni con il Comune di Maracalagonis, dai beni comuni della rete stradale e idrica, peraltro nei limiti di quanto risultava da dette convenzioni e non in assoluto, non teneva conto degli effetti derivanti dai primi atti di compravendita e non è, quindi, invocabile per negare la presenza di beni comuni". E' altresì pacifica poi la carenza di convenzione di lottizzazione col Comune di Sinnai, "in quanto le costruzioni erano state erette in virtù di titolo abilitativo (concessione, licenza); strade, quindi anch'esse costituenti beni comuni".

*Conclusivamente, "da quanto finora osservato risulta – dice la Corte d'appello – **l'esistenza di beni comuni**, costituiti quantomeno dalla rete idrica e stradale, con conseguente infondatezza di per sé della domanda di accertamento negativo proposta in primo grado ...". E ancora: "la domanda proposta [...] di accertamento dell'inesistenza di beni comuni dev'essere conclusivamente rigettata: con il primo atto di compravendita alcuni beni posti al servizio delle singole proprietà **erano divenuti comuni e tali sono rimasti anche dopo la convenzione e l'atto aggiuntivo stipulato col Comune di Maracalagonis**".*

Il Giudice civile ritiene, dunque possibile l'esistenza di beni comuni, mostrando così l'erroneità dell'opposto orientamento del Tar nelle sentenze qui impugnate.

Orbene, queste medesime considerazioni giuridiche possono essere avanzate in ordine a tutt'e 6 le tipologie di rogiti individuate in questo ricorso dal CTU, e precisamente alla

- Tipologia 1: cui appartiene una sola nota di trascrizione (la prima dell'elenco, acquirente il sig. Elio Marongiu, doc. 01/C), ove testualmente si legge che "La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le prescrizioni contenute nelle: Norme

regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, All. A dell'atto e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di Comunione All. B dell'atto".

- Tipologia 2. cui il CTU riconduce un numeroso gruppo di note di trascrizione, ove si legge che: "La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le precisazioni contenute nelle: Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di Comunione. Le Norme regolanti la vendita dei lotti ed il regolamento di comunione sono stati allegati all'atto ricevuto dal Notaio Cherchi avv. Cesare il 4 giugno 1963, reg. a Cagliari il 24 giugno 1963, al n. 15271 vol. 409 con lire 8.200, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 24 giugno 1963 a cas. 8997 art. 7330".

Quanto alla tipologia n. 3 è lo stesso primo Giudice ad escluderle dal computo delle percentuale di opere di urbanizzazione "perché mancanti di qualsivoglia chiaro riferimento alle condizioni generali di vendita". Più precisamente:

- Tipologia 3: vi appartiene un limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 56 dell'elenco - Di Martino, doc. 01.3/C), ove, secondo il CTU, "...non si fa alcun riferimento - né diretto né indiretto- alle opere di urbanizzazione né ai regolamenti..." Ovviamente di tali note, e dei relativi rogiti, pur stipulati in data precedente il 2 ottobre 1969, il CTU non ha tenuto conto ai fini del computo della percentuale di opere di urbanizzazione asseritamente trasferite a terzi prima che venisse impresso il vincolo di lottizzazione.

La tesi del CTU è infondata. Nella relazione del 21 marzo 2013,

alla lettera F del paragrafo 2.2.1, il CTP del Condominio, prof. ing. V. De Montis, ha osservato:

"Se si esamina la nota di trascrizione citata dallo stesso C.T.U. (atto n° 56 dell'elenco – Di Martino, doc. 01.3C), si legge, nelle ultime due righe della nota:

"Il tutto come meglio risulta dall'atto in trascrizione al quale si fa espresso riferimento."

E si resta così direttamente avvertiti sull'interesse alla lettura di tutte le clausole di compravendita nell'atto originario e in tutti quelli del tipo n° 3 stipulati in data precedente il 2 ottobre 1969."

Pertanto, i terreni venduti con questi contratti **devono essere inclusi** nel computo delle quote di superficie fondiaria venduta e della percentuale di opere di urbanizzazione, anche se incidono marginalmente sul conteggio, come si è già precisato.

Analogamente, deve farsi per la tipologia n. 4, secondo le argomentazioni svolte dalla Corte d'appello, fatte proprie da questa difesa. Infatti, c'è un richiamo alle clausole dell'atto ricevuto dal Notaio Cherchi nel 1965:

- Tipologia 4: ricomprende un altro limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 83 dell'elenco), ove è contenuto un riferimento generico a "altre clausole e patti come in atto ricevuto dal notaio Cherchi Avv. Cesare il 14.10.1965, registrato a Cagliari il 2 novembre 1965 al N. 13729 vol. 426" (doc. 01.4/C).

Analogamente deve dirsi per la tipologia n. 5 per espressa previsione contrattuale:

- Tipologia 5: si tratta di un ristrettissimo gruppo di note di trascrizione (es. atto n. 41 dell'elenco - Ravasi), ove si prevede espressamente una cessione di quote delle opere di urbanizzazione (doc. 01.5/C).

- Tipologia 6: il CTU vi riconduce altri atti (es. atto n. 86 dell'elenco) (doc. 01.6/C) in cui era previsto che la vendita fosse assoggettata alle seguenti pattuizioni: "- i contraenti dichiarano

di fare pieno riferimento oltre a quanto disposto nell'atto anche a quanto prescritto: 1) - dalle norme regolamenti le vendite dei lotti di terreno nella zona residenziale di TORRE DELLE STELLE, riportate nel disciplinare allegato all'atto da me Notaio ricevuto il giorno 11.3.1969 registrato a Cagliari il 27.3.1969 al N.04194 vol.450 con L. 17.500, trascritto a Cagliari il 2.4.1969, ai nn.5456/4297, norme che qui si intendono integralmente trascritte e che la compratrice dichiara di conoscere e di accettare; 2) dalle norme di legge sulla comunione; 3) dal regolamento edilizio predisposto dalla società, che la compratrice dichiara di ben conoscere e di accettare, restando precisato che per il lotto in questione dovranno essere osservate le prescrizioni dell'articolo 14 del detto regolamento edilizio".

Il CTU ha poi precisato, ai fini del calcolo riepilogativo, che avrebbe tenuto conto dei rogiti di cui alle tipologie 1, 2, 4 e 5 (in quanto recanti un riferimento in qualche modo determinato a norme regolamentari che stabilivano la cessione pro quota di aree successivamente destinate a opere di urbanizzazione), mentre non avrebbe conteggiato le aree oggetto degli atti di cui alla tipologia 3 (perché mancanti di qualsivoglia chiaro riferimento alle condizioni generali di vendita).

Occorre ancora precisare, riportando le parole esatte del perito, che *"nel primo atto di vendita (doc. 01.1/C) è compresa nella vendita la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla "IMMOBILIARE TORRE FINOCCHIO s.p.a.", quota che sarà determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto"*, ragion per cui -prosegue il consulente- *"i lotti sono stati venduti al netto delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria, le quali erano già realizzate o da realizzarsi al momento della vendita, e la cui titolarità sembra attribuita pro quota attraverso un regolamento condominiale citato nella relativa nota di trascrizione"*.

In altre parole, sulla base delle pattuizioni esaminate, le aree

interessate (anche in mera previsione) da opere di urbanizzazione sarebbero state cedute (quasi sempre mediante rinvio al “modello base” contenuto nel primo rogito indicato nell’elenco), non già come porzione fisica di territorio bensì per quote ideali indivise, individuate in misura proporzionale alla superficie di ciascun lotto residenziale di volta in volta ceduto in proprietà esclusiva nel medesimo rogito.

Il perito ha poi ulteriormente precisato che l’oggetto delle quote cedute sarebbe costituito unicamente dal “reticolato di strade di lottizzazione ricavabile dalla planimetria di lottizzazione”, perché solo quest’ultimo esisteva nell’anno 1977 (come risulta da alcune ortofoto acquisite agli atti) e che, infine, “l’unico atto in cui le aree oggetto di urbanizzazione private vengono identificate in maniera univoca, sia analiticamente che graficamente (doc. 10/C), risulta la nota di trascrizione del Contratto Aggiuntivo alla Convenzione di Lottizzazione di Torre delle Stelle (doc. 09/C) del 10.01.1977”.

Il Tar, nelle decisioni impugnate, riconduce l’effetto di aver impresso un vincolo pubblicistico alla delibera del C.C. n. 11/1969, ma essa – come detto - è sfornita di oggetto in quanto per la sua genericità il Comitato di controllo l’ha sostanzialmente dichiarata inefficace fino a nuova Convenzione. E pertanto anche a voler annettere un qualche valore a tale delibera, essa non può andare oltre una valenza programmatica, concretizzatasi tuttavia solo con la convenzione del 1977. In conseguenza, l’astratta previsione del 1969, acquista una precettività in ordine a beni concreti solo a decorrere dalla Convenzione del 1977 e dal momento della sua acquisita esecutività, con esclusione dei beni comunque ceduti in precedenza.

Sia poi consentito insistere in relazione all’opera più delicata e più rilevante per il Consominio e i condomini: l’impianto idrico. Questo non è mai passato per espressa ammissione dello stesso primo Giudice nella sent. n. 880/2011.

Infatti, a pag. 22 il Tar afferma che nel “contratto aggiuntivo non dispone la cessione di queste ultime opere [*idest*: impianto per l’approvvigionamento e la distribuzione dell’acqua]” e precisa immediatamente dopo che per le opere escluse o in corso di realizzazione la cessione “fu rimandata a futuri atti convenzionali, che però, almeno a quanto risulta dagli atti, non furono mai stipulati, tant’è che solo le recenti deliberazioni n. 145, 146 e 147, impugnate dal Condominio mediante il ricorso n. 66/2010, il Comune di Maracalagonis ha decretato l’acquisizione a sé delle aree, ma non della rete elettrica, che non costituisce oggetto di tali deliberazioni. Ma – si aggiunge – che solo queste delibere hanno disposto l’acquisizione dell’impianto idrico, e anche per questo sono state impugnate.

In questa parte si insiste nel rilevare che il Comune non può chiedere il passaggio di tali opere al Condominio, ma ai singoli proprietari, in particolare a coloro (n. 161 lottisti) a cui erano stati venduti i millesimi prima della convenzione del 1970 (peraltro mai divenuta efficace), poi c’è – come già detto – l’alienazione il 1° aprile del 1970 di 12 ettari. 92.98 Stand by Foundation e dunque non sono passati al Comune le strade né il realizzando acquedotto. Il 20.5.1975 nel contratto, inoltre, a favore del Sig. Guido Evangelista (Notaio Cherchi), è stato venduto un lotto di terreno compresa la rete idrica. A questo contratto, con contenuto analogo, sono seguiti altre 158 vendite. Ciò spiega perché nell’atto aggiuntivo del 1977 – come afferma la Corte d’appello di Cagliari e come ammette anche il Tar Sardegna nella sent. n. 880/2011 – la rete idrica non è (e non poteva essere) compresa. Né la soc. Immobiliare s.p.a. poteva rappresentare i 159 proprietari, è perché, come correttamente – osservato il Tribunale di Cagliari nella menzionata ordinanza – la soc. Immobiliare Torre delle Stella s.p.a. non aveva delega a rappresentare i proprietari a cui aveva già ceduto le arre con l’impianto idrico.

IV

Sulla carenza di giurisdizione

Da quanto detto dal Giudice ordinario, nelle più volte menzionate decisioni, derivano due ulteriori rilievi in ordine alle sentenze impugnate. Anzitutto, che non rientra nella giurisdizione del Giudice amministrativo pronunciarsi in ordine al contenuto delle convenzioni che, per orientamento pacifico, sono contratti di diritto privato. Per di più, la titolarità esclusiva dei beni in capo al Comune non è desunta dalle Convenzioni, ma soltanto dalla pretesa impossibilità dell'esistenza di beni comuni in ragione dell'asserita inscindibilità della rete stradale e dei servizi. Il titolo in capo al Comune viene, almeno per questa parte, costituito dal Tar e non soltanto incidentalmente accertato. Le carte conducono all'esito opposto, come ammesso dallo stesso Tar in ordine all'impianto idrico. Risulta dunque errata la sentenza impugnata nel capo in cui rigetta *il rilievo di carenza di giurisdizione sul punto*, che, dunque qui si ripropone come formale censura alle sentenze impugnate.

Nel merito, poi le argomentazioni del "Giudice dei diritti" (Corte d'appello e Tribunale civile di Cagliari), mostra che l'esistenza di beni comuni è possibile ed è possibile anche una loro convivenza o contiguità con beni dell'Amministrazione. E che non esiste, in questa evenienza, alcun principio logico e, ancor meno, giuridico per una opzione o meglio imposizione "pubblicistica". Pertanto, anche per questi profili, sono errate e vanno annullate le sentenze di primo grado che sostengono il contrario.

Tornando alla carenza di giurisdizione in capo al Giudice amministrativo, ciò è evidente anche in relazione a quelle strade che il CTU e poi il Tar affermano essere state acquisite ai sensi dell'art. 825 c.c. come oggetto di un diritto di uso pubblico. Per le strade per le quali si ammette l'inesistenza di un titolo, la costituzione del diritto d'uso pubblico può – com'è noto – avvenire per usucapione, da farsi valere e accertare in giudizio

davanti al Giudice ordinario e in contraddittorio delle parti. Nel caso di specie, invece, sempre sull'altare della forzatura del primo Giudice dianzi evidenziata, la costituzione di tali diritti è disposta dal Tar, a seguito di una attestazione del CTU! Anche questo un modo inusuale e sicuramente stravagante di costituzione di un diritto soggettivo!

Si ribadisce anche per questa parte la rilevata carenza di giurisdizione.

V

SULLA MANCATA VOLONTARIA PRESA IN CARICO DELLE OPERE DA PARTE DEL COMUNE.

Come si è detto il Tar nelle due sentenze impugnate si propone la esplicitamente la "missione" dare senso ad una situazione "inusuale" che – a suo dire – un senso non ce l'ha. Tuttavia, l'auspicata razionalizzazione va rimessa semmai al dialogo e alla trattativa delle parti, da trasfondere in una nuova convenzione sottoscritta da tutti gli aventi titolo. E d'altra parte, che questa situazione sia irrazionale lo pensa solo il Giudice territoriale. Ma l'AGO nelle sentenze, menzionate fino alla noia, lo smentisce. Ma è la realtà stessa a smentirlo. Il Comune non ha mai preso volontariamente in carico le opere. Tuttavia ciò non è dovuto a mera inerzia e tanto meno dà luogo ad una pretesa irrazionalità della situazione attuale. Al contrario, consegue ad una situazione molto razionale e comprensibile e ad un preciso interesse dell'Amministrazione, e cioè all'intento del piccolo Comune di Maracalagonis di sgravarsi di spese in favore di non residenti e al comune intento dell'Amministrazione e dei soci del Condominio (la quasi totalità dei lottisti di Torre delle Stelle, circa un migliaio più circa 200 in Comune di Sinnai) di gestione razionale dei servizi ed in particolare del servizio idrico, demandandolo all'efficiente amministrazione del Condominio (coi suoi dieci dipendenti) anziché al comatoso gestore unico regionale delle acque, Abbanoa s.p.a., notoriamente in una situazione

fallimentare e sotto inchiesta perfino penale, come si rileva dalla stampa regionale.

Ma di ciò si dirà ancora più avanti nell'istanza cautelare. Preme ora sottolineare che anche sotto questo generale profilo le sentenze impugnate sono errate e viziate da un manifesto travisamento della situazione.

* * * * *

Per questi motivi e per quelli che verranno eventualmente illustrati in corso di causa, il Comndominio Torre delle Stelle, come sopra,

chiede

che il Consiglio di Stato Ecc.mo in sede giurisdizionale, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, voglia annullare senza rinvio le sentenze impugnate e per l'effetto annullare gli atti impugnati dal Condominio del ricorso di primo grado, dichiarando inammissibile, improcedibile o irricevibile ovvero respingendo nel merito il ricorso proposto in primo grado dai controinteressati. In subordine si chiede l'annullamento con rinvio per i rilevati vizi del contraddittorio. Con ogni provvedimento consequenziale anche in ordine alle spese e agli onorari del giudizio.

ISTANZA CAUTELARE

Il *fumus* risulta dalle censure dianzi illustrate. Si richiamano i rilevi sulla carenza di legittimazione ad agire dei ricorrenti nel ric. n.,. 961/2009 nonché i rilevati vizi in ordine all'integrità del contraddittorio. Inoltre, è manifesta e non richiede approfondito esame la manca za di collaudo delle opere, contrariamente a quanto assunto dal Tar Sardegna nella sent, n. 602/2013 punto 3.c, pag. 37 ss.).

- Per di più lo stesso Giudice territoriale ammette nella sent. parziale n. 880/2011, pagg. 22 che la Convenzione del 1970 (peraltro, mai divenuto efficace) **non dispone la cessione dell'impianto di approvvigionamento e di distribuzione**

dell'acqua, ma neppure, per la verità, l'atto aggiuntivo (in realtà il primo efficace) del 1977. Per non appesantire l'illustrazione su questi punti decisivi, con inutili ripetizioni, si rinvia alla lettura della censura sub II e di quella sub III - parte finale), ricordando che la prospettazione del Condominio è stata fatta propria anche in due pronunce del Giudice ordinario più volte menzionate: **la sentenza della Corte d'Appello Cagliari 17.3.2011; l'ordinanza cautelare del Tribunale civile di Cagliari 22.3.2011.**

E' particolarmente evidente grave e irreparabile il pregiudizio per il Condominio e quello convergente dell'Amministrazione in relazione alla presa in carico delle opere e dei servizi, in particolare dell'impianto idrico. Questo impianto, come risulta in atti serve non i soli condomini aventi l'abitazione nel Comune di Maracalgonis, ma anche quelli le cui proprietà insistono nel Comune di Sinnai. Risulta, dunque, problematica la gestione di un servizio così delicato ed essenziale da parte di un Comune (nella specie Maracalagonis) in riferimento alle numerose utenze poste in altro Comune (nel caso, Sinnai). Si tenga conto che il servizio non deve creare in alcun caso disfunzioni ai molti utenti del Comune di Sinnai, che si troverebbero nella bizzarra situazione di avere come referente un Comune diverso da quello nella cui circoscrizione insiste la loro abitazione.

Inoltre, la gestione comporta la conoscenza di un impianto complesso munito di numerosi serbatoi di accumulo e di un articolato sistema di pompaggio per gli utenti di Maracalagoni e di Sinnai. Il Comune di Maracalagonis non ha la benché minima conoscenza di questo impianto e della rete.

C'è poi da considerare il sistema di rilevazione dei consumi mediante lettura di circa 1200 contatori e di riscossione delle relative bollette da utenti, residenti in larga misura non in Comune di Maracalagonis e addirittura fuori dall'Isola, d'Italia e perfino dall'Europa! Questa attività di rilevazione dei consumi e di

riscossione è decisivo ai fini dell'equilibrio economico della gestione, anche perché i proventi sono necessari per pagare il personale di gestione degli impianti, di rilevazione dei consumi e di riscossione, nonché la manutenzione e – importante – il pagamento del corrispettivo alla Regione Sarda per la concessione dell'acqua dal Rio Geremeas. Il Comune non è in grado nell'immediato di accollarsi tutto questo (tenendo sempre conto – non lo si dimentichi – del problema degli utenti del Comune di Sinnai).

Né si può pensare ad un trasferimento immediato al gestore unico regionale, Abbanoa s.p.a.. Questo ente (della tipologia "carrozzone") regionale è in stato comatoso, immerso nella più conclamata inefficienza, caratterizzato dalla manifesta disorganizzazione e sommerso dai debiti (idest: in stato d'insolvenza), tant'è che molti Comuni dell'Isola hanno chiesto formalmente di essere autorizzati a una gestione autonoma del servizio idrico. Abbanoa (e prima ancora l'ESAF – Ente sardo acquedotti e fogne, confluito nel gestore unico), pur potendolo proporre, ben si è guardata in questi anni dall'assumere un servizio così complicato e non remunerativo. Di più: nell'immediato, Abbanoa s.p.a., anche se volesse, non potrebbe prendere la rete in carico senza un collaudo ai sensi di legge, non essendo certamente tale, ai fini del trasferimento, quel verbale di consistenza del 1976, a cui improvvidamente il Tar Sardegna ha dato la qualificazione di collaudo. Il risultato di tutto questo sarebbe nell'immediato uno stato di confusione, incertezza e disorganizzazione con un pregiudizio gravissimo per i proprietari di case di Torre delle Stelle e per i vacanzieri in relazione ad un servizio così essenziale e vitale.

La sospensione degli effetti delle sentenze impugnate è, dunque nell'interesse convergente del Condominio e del Comune se si vuole assicurare la continuità del servizio. La sospensione offre inoltre al Comune e al Condominio il tempo per valutare la

*Prof. Avv. Andrea Pubusa -- prof. Paolo Stella Richter
Viale Mazzini, n. 11 - Roma*

possibilità di un accordo in merito alla futura gestione.

Rinviando ad un'eventuale miglior illustrazione in vista o nella Camera di Consiglio,

si chiede

che il Consiglio di stato ecc.mo voglia sospendere l'esecutività delle sentenze impugnate ovvero adottare una misura cautelare che assicuri la gestione del servizio idrico e delle strade in capo al Condominio fino alla definizione del giudizio di merito.

* * * * *

Si dichiara, ai sensi di legge, che la presente causa è soggetta al pagamento del contributo unificato per l'importo di € 975,00 .

Ai sensi dell'art. 136, c.p.a., il difensore dichiara di voler ricevere le comunicazioni relative al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica prof.avv.andreapubusa@pec.it, nonché al numero di fax 070485840.

Cagliari 27.11.2013

Prof. Avv. Andrea Pubusa

RELAZIONE DI NOTIFICA. Richiesto dal Prof. Avv. Andrea Pubusa, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte d'Appello di Cagliari, ho notificato copia conforme all'originale del ricorso al Consiglio di Stato che precede a:

1) COMUNE DI MARACALAGONIS, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Rombi, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso lo studio del medesimo avvocato in Cagliari Via Dante n. 77 , ivi a mani di

2) Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca,

Prof. Avv. Andrea Pubusa – prof. Paolo Stella Richter
Viale Mazzini, n. 11 - Roma

Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli, Maria Laura Congiu, rappresentati e difesi dagli avv.ti Marco Pisano, Giovanni Ghia e Carlo Tack, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso il loro studio, in Cagliari, via Puccini n. 2. ivi a mani di

3) Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Elio Di Filippo, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso Salvatore Moro in Cagliari, via Asti, n. , ivi a mani di

4) Annamaria Giovanna Toxiri, Umberto Piu, Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi, rappresentati e difesi dall'avv. Stefania Scamutzi, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso il suo studio, in Cagliari, via Ugo Foscolo n. 28;

5) Armando Minore, Giovanna Schintu, Carlo Arru, Sisto Farci, Alceo Bucci, Antonina Schintu, Laura Tartara, Franca Pala, Efisio Pintus, Valeria Vergari Viglione, Luisa Pilia, Fercia Francesco, Chicca Corradino, Emilio Pau, Daniele Cocco, Anna Cocco, Pietro Cocco, Cesare Cocco, Maria Bonaria Cocco, Mariangela Cappai, Antioco Cappai, Marisa Pietrosanti, Sandra Melis, Rinaldo Deplano, Flavio Corona,

*Prof. Avv. Andrea Pubusa – prof. Paolo Stella Richter
Viale Mazzini, n. 11 - Roma*

Elena Tronci, Efisio Mascia, Ennio Mascia, Dario Bucarelli, Italo Lai, Marco Porcu, Ilaria Iurato, Angelo Pagani, Alessandro Manca, Eugenio Orru', Maria Zazzaro, Verant Immobiliare, Marcello Deidda, Alessandro Pagani, Salvatore Maggio, Giovanna Appiotti, Fernando Murgia, Francesco Cuccu, Maria Gabriella Melis, Margherita Russo, Alfredo Loddo, Pambira Pierpaolo, Pambira Ignazio, Elisa Schepisi, Martina Schepisi, Gabriella Fadda Gallini, Luigi Tuveri, Andrea Martelli, Manuela Foddìs, Piras Pietro, Renato Angelo Bizzo, Mauro Gaviano, Loredana Ena, Agata Bonamici, Giovanni Luigi Piras, Delfina Vacca Melis, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Marcellina Manca, Carlo Spanu, Marinella Loche, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Maria Lecca, Antonio Usai, rappresentati e difesi dall'avv. Alessandro Dedoni, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso il suo studio, in Cagliari, piazza Repubblica n.19, ivi a mani di *Leone Labrusa*

02/12/13

*Impiegato incaricato, tale
qualificatosi, che ne cura
la consegna.*

CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
Uff. Unico Notificazioni
Spanu Pasqua
UFFICIALE GIUDIZIARIO

- 6) **Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis,** rappresentati e difesi dagli avv. Marco Pisano, Carlo Tack e Giovanni Ghia, nel domicilio eletto nel giudizio di primo grado presso il loro studio, in Cagliari, via Puccini n. 2, ivi a mani di